

CODICE IDENTIFICATIVO DOCUMENTO

PdR/17.35/REL/COMUNE/01

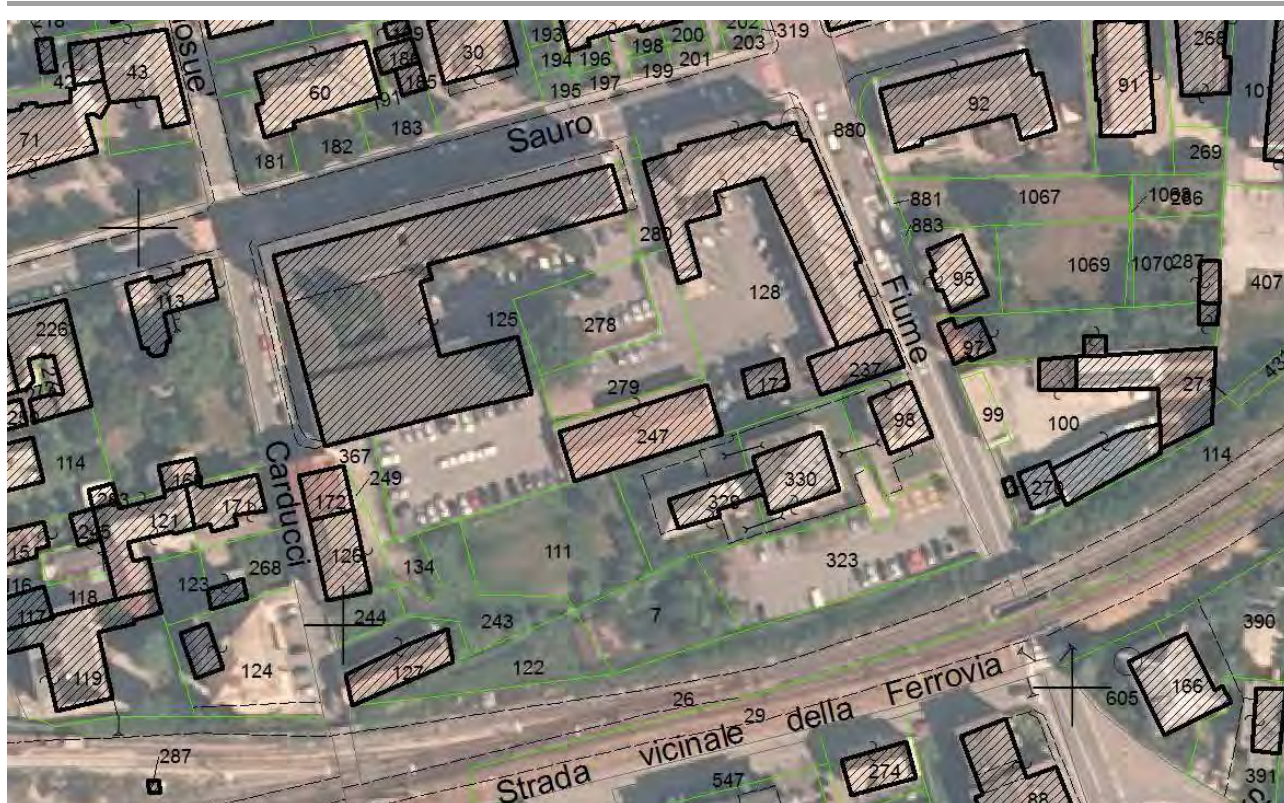
COMUNE DI SONDRIO

COMPLESSO IMMOBILIARE EX PROVVEDITORATO AGLI STUDI

via Nazario Sauro, 64

PIANO DI RECUPERO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA SILVER LIVING

RELAZIONE TECNICA



codice revisione	data revisione	redatto	controllato	approvato
01	20/02/2018	PG	PG	FB
la proprietà		il tecnico		
ARCH: FLAVIO BISTRATTIN				

Il progetto è stato redatto da:

Agorà Soluzioni S.r.l.

Viale Monza, 59 – 20125 Milano

Tel. 02 26821864 – Fax. 02 26895760

con responsabile:

Arch. Flavio Bistrattin - iscritto all'ordine degli Architetti di Milano e Provincia con il n° 16997.

1. PREMESSA

Il presente Piano di Recupero fa seguito agli incontri ed accordi con l'Amministrazione Comunale di Sondrio ed è finalizzato alla costruzione di una struttura socio assistenziale comprensiva di una R.S.A. e di Alloggi protetti.

Le R.S.A. (Residenze Sanitarie Assistenziali) sono presidi che offrono a soggetti anziani non autosufficienti, con esiti stabilizzati di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste, non assistibili a domicilio, un medio livello di assistenza medica, infermieristica e riabilitativa, ed un alto livello di tutela assistenziale ed alberghiera generica.

Nelle R.S.A. è comunemente presente personale infermieristico che assicura un'assistenza continua nelle 24 ore, personale di riabilitazione, assistenza di base, attività occupazionale e animazione.

Gli Alloggi protetti sono residenze rivolte a soggetti anziani di età superiore a 65 anni, singoli o coppie, con limitate fragilità che desiderano mantenere l'autonomia abitativa in un contesto in grado di dare loro supporto nelle incombenze quotidiane (igiene personale, pasti, sicurezza, ecc...) ed opportunità per continuare a condurre una vita relazionale e sociale soddisfacente.

2. OBIETTIVI

Il Piano di Recupero proposto ha come obiettivo la rivalutazione di un'ampia area, non distante dal centro della città, sulla quale è stato costruito intorno al 1967, il complesso edilizio dell'ex Provveditorato agli studi. Lo stabile, che comprendeva il C.S.A. (Centro Servizi Amministrativi) ed una palestra, è al momento quasi completamente inutilizzato.



Foto 1: fronte su via N. Sauro dell'edificio ex Provveditorato



Foto 2: angolo tra via N. Sauro e G. Carducci



Foto 3: fronte interno



Foto 4: fronte parcheggio interno



Foto 5: fronte su via G. Carducci



Foto 6: angolo limitrofo all'ingresso della Questura di Sondrio

L'intervento di recupero prevede:

- ✓ la demolizione dell'attuale complesso edilizio;
- ✓ la realizzazione di una nuova struttura a carattere socio-assistenziale, comprensiva di R.S.A. ed Alloggi protetti, da realizzarsi mediante l'utilizzo del Piano di Recupero di cui alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., quindi con destinazione conforme alle disposizioni di cui all'art. 14, comma 3 delle NTA del Piano delle Regole ed all'art. 5, lettera c) delle NTA del Piano dei Servizi vigenti;
- ✓ la realizzazione di un parcheggio pubblico con gestione svolta da operatore economico individuato dal Comune. A tal fine il Comune ha assunto l'obbligo di riconoscere, in sede di convenzione urbanistica, in favore del Società proponente, la possibilità che il parcheggio concorra all'assolvimento degli obblighi di dotazione di parcheggi previsti dalla normativa applicabile;
- ✓ la permanenza in proprietà al Comune delle aree censite al Fg. 42, Mapp. 366, corrispondenti al marciapiede su via Nazario Sauro e Giosuè Carducci.

3. PROGETTO

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica a forma di "C", composto da un fabbricato principale di forma rettangolare e due fabbricati minori posti ortogonalmente a questo. Un'ampia area centrale sarà destinata a verde ed aree di sosta attrezzate.

Il corpo di fabbrica principale (Edificio 1) si svilupperà lungo la via Nazario Sauro come già l'esistente, con un volume rettangolare di 5 livelli fuori terra e con un piano interrato. Ospiterà l'R.S.A. a tutti i piani ad eccezione del piano 5° che sarà destinato ad Alloggi protetti.

I corpi di fabbrica minori (Edifici 2 e 3) si svilupperanno in 2 volumi distinti di 6 livelli fuori terra, posti ortogonalmente rispetto all'Edificio 1.

L'organizzazione dei collegamenti verticali sarà tale da mantenere distinte le due funzioni accolte.

Edificio 1 - sintesi delle funzioni previste:

Destinazione:	R.S.A. + Alloggi protetti
R.S.A.:	capacità totale = 60 posti letto
piano interrato:	servizi generali (arrivo ambulanza, camera mortuaria, spogliatoi del personale, depositi e locali tecnologici);
piano terra:	area di socializzazione, area destinata alla valutazione e alle terapie, aree generali e di supporto: palestra, ambulatorio, bar, soggiorno polivalente, ristorante, uffici amministrativi;
piano 1°:	area destinata alla residenzialità con 1 nucleo di degenza a 20 posti letto;
piano 2°:	area destinata alla residenzialità con 1 nucleo di degenza a 20 posti letto;

piano 3°: area destinata alla residenzialità con 1 nucleo di degenza a 20 posti letto;
piano 4°: Alloggi protetti.

Edifici 2 e 3 - sintesi delle funzioni previste:**Destinazione: Alloggi protetti**

piano terra: ingresso ai servizi dell'R.S.A., alloggi, ambienti comuni, servizi comuni;
piano 1°: alloggi;
piano 2°: alloggi;
piano 3°: alloggi e ambienti comuni;
piano 4°: alloggi;
piano 5°: alloggi.

Edifici 1, 2 e 3 - tabella di riepilogo degli Alloggi protetti

ALLOGGI	piano	monolocale	bilocale	totale
edificio 1	piano 4°	6,00	7,00	13,00
edificio 2	piano terra	1,00	2,00	3,00
	piano 1°	3,00	2,00	5,00
	piano 2°	3,00	2,00	5,00
	piano 3°	3,00	2,00	5,00
	piano 4°	2,00	2,00	4,00
	piano 5°	3,00	2,00	5,00
edificio 3	piano terra	3,00		3,00
	piano 1°	5,00		5,00
	piano 2°	5,00		5,00
	piano 3°	5,00		5,00
	piano 4°	4,00		4,00
	piano 5°	5,00		5,00
totale		48,00	19,00	67,00

Capacità totale: 67 alloggi

Il progetto proposto prevede l'impiego di strutture in legno prefabbricato.

I volumi tecnici sono stati previsti in parte all'esterno per ragioni di sicurezza (centrale gas medicali, gruppo elettrogeno) ed in parte saranno collocati nel piano interrato dell'R.S.A..

Le coperture di tutti i corpi di fabbrica saranno piane per accogliere alcuni degli impianti tecnologici.

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di aree a parcheggio che resteranno ad uso pubblico.

A tal fine il progetto proposto prevede la realizzazione di un piano interrato nella porzione sud del lotto, accessibile dalla via G. Carducci tramite una rampa. Sull'area verrà mantenuta una servitù di passaggio a favore della Società proponente, per consentire il transito delle ambulanze, che arriveranno all'ingresso preposto previsto a questo piano dell'R.S.A. e l'allontanamento del feretro dalla camera mortuaria, pure prevista a questo piano, oltre al transito delle vetture destinate ai parcheggi privati ad uso della struttura.

Al di sopra, nella medesima porzione del lotto, è prevista un'altra area ad uso parcheggio pubblico, sulla quale verrà mantenuta una ulteriore servitù di passaggio a favore della Società proponente, per consentire l'ingresso pedonale o di altri mezzi di approvvigionamento o soccorso.

Al piano interrato in prossimità dell'ingresso ambulanze, il progetto prevede ulteriori posti auto che resteranno ad uso della struttura.

Per consentire l'ingresso alle merci da via N. Sauro, verrà mantenuta una servitù di passaggio in corrispondenza dell'ingresso al limitrofo edificio della Questura di Sondrio.

4. PROSPETTI ESTERNI

I prospetti esterni saranno semplici ma con un'accurata scelta dei materiali.

Caratteristiche principali:

- ✓ rivestimento esterno a cappotto con intonaco tinteggiato;
- ✓ ampie vetrate;
- ✓ ampi balconi;
- ✓ elementi metallici di occultamento di impianti tecnologici o a maggior privacy degli ambienti;

Il prospetto principale su via N. Sauro sarà caratterizzato da ampie vetrate aggettanti, in corrispondenza dei locali pranzo e soggiorno del R.S.A.

5. INQUADRAMENTO CATASTALE

Il Piano di Recupero interessa l'area identificata al catasto con: Foglio 42, Mappali 125, 278, 366 (i dati catastali andranno aggiornati a seguito del frazionamento).

6. PARAMETRI URBANISTICI

L'inquadramento urbanistico fa riferimento al Piano di Governo del Territorio del Comune di Sondrio, Adottato con DCC n. 50 del 27.06.2014, Approvato con DDC n. 81 del 28.11.2014.

L'area si identifica come:

"Tuc - Tessuto di completamento", dal Piano delle Regole (PdR) (normato dall'art. 14 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione - NTA) su cui poter procedere all'edificazione mediante Piano Attuativo;

PARAMETRI STATO DI FATTO

L'impianto è composto dall'unione di due corpi di fabbrica:

- ✓ un corpo di fabbrica principale su via N. Sauro, composto da 1 piano interrato e 5 piani fuori terra;
- ✓ un corpo di fabbrica con corte interna composto da un piano fuori terra;
- ✓ un corpo di fabbrica ex palestra ad un piano fuori terra.

Superficie del lotto:

Superficie catastale: 4.753,00 mq

Superficie reale: 4.568,00 mq

Volume fuori terra Stato di Fatto:

STATO DI FATTO CALCOLO VOLUME FUORI TERRA						
	L	P	area	H media	volume	u.m.
EDIFICIO A	76,05 *	10,30 =	783,32 *	17,49 =	13.700,18	
EDIFICIO B	28,20 *	19,10 =	538,62			
	3,05 *	3,10 =	9,46			
	-10,90 *	10,75 =	-117,18			
			430,90 *	5,56 =	2.395,80	
EDIFICIO C	45,15 *	12,70 =	573,405 *	8,03 =	4.604,44	
totale					20.700,43	mc

PARAMETRI PROGETTO

Volume fuori terra di Progetto:

PROGETTO						
CALCOLO VOLUME FUORI TERRA						
EDIFICIO 1 - RSA						
PIANO	L	P	area	H media	volume	u.m.
PIANO TERRA	74,10 *	14,60 =	1.081,86			
	-4,40 *	1,50 =	-6,60			
	-4,40 *	1,50 =	-6,60			
	-9,30 *	1,50 =	-13,95			
			1.054,71 *	3,75	3.955,16	mc
PIANO 1°	74,10 *	13,10 =	970,71			
	15,20 *	1,50 =	22,80			
			993,51 *	3,50	3.477,29	mc
PIANO 2°	74,10 *	13,10 =	970,71			
	15,20 *	1,50 =	22,80			
			993,51 *	3,50	3.477,29	mc
PIANO 3°	74,10 *	13,10 =	970,71			
	15,20 *	1,50 =	22,80			
			993,51 *	3,50	3.477,29	mc
SBARCO SCALA 1	12,75 *	3,80 =	48,45			
	3,77 *	1,74 =	6,56			
SBARCO SCALA 2	11,10 *	5,65 =	62,72			
SBARCO SCALA 3	12,75 *	3,80 =	48,45			
	3,77 *	1,74 =	6,56			
			172,73 *	3,80	656,39	mc
A - totale volume edificio 1 - RSA					15.043,41	mc

PROGETTO						
CALCOLO VOLUME FUORI TERRA						
EDIFICIO 1 - ALLOGGI						
PIANO	L	P	area	H media	volume	u.m.
PIANO 4°	74,10 *	13,10 =	970,71			
	15,20 *	1,50 =	22,80			
			993,51 *	3,50	3.477,29	mc
B - totale volume edificio 1 - Alloggi					3.477,29	mc

EDIFICIO 2 - ALLOGGI						
PIANO	L	P	area	H media	volume	u.m.
PIANO TERRA	10,80 *	20,35 =	219,78			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
			257,58 *	4,05	1.043,20	mc
PIANO 1°, 2°, 3°, 4°, 5°	10,80 *	22,85 =	246,78			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
			284,58 *	17,50	4.980,15	mc
SBARCO SCALA	7,15 *	6,30 =	45,05 *	3,80	171,17	mc
C - totale volume edificio 2 - Alloggi					6.194,52	mc

EDIFICIO 3 - ALLOGGI						
PIANO	L	P	area	H media	volume	u.m.
PIANO TERRA	10,80 *	17,10 =	184,68			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
			222,48 *	4,25	945,54	mc
PIANO 1°, 2°, 3°, 4°, 5°	10,80 *	19,60 =	211,68			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
	3,00 *	6,30 =	18,90			
			249,48 *	17,50	4.365,90	mc
SBARCO SCALA	7,15 *	6,30 =	45,05 *	3,80	171,17	mc
D - totale volume edificio 3 - Alloggi					5.482,61	mc

B + C + D - totale volume Alloggi	15.154,42	mc
--	------------------	-----------

A + B + C + D totale volume di progetto	30.197,82	mc
--	------------------	-----------

Slp - Superficie Lorda di Pavimento di Progetto:

CALCOLO SUPERFICI E CUBATURE			
SLP RSA			
piano	SLP mq	H	cubatura mc
PIANO INTERRATO	0,00 *	0,00 =	0,00
PIANO TERRA	913,98 *	3,00 =	2.741,94
PIANO 1°	848,73 *	3,00 =	2.546,19
PIANO 2°	848,73 *	3,00 =	2.546,19
PIANO 3°	848,73 *	3,00 =	2.546,19
PIANO 4°	826,98 *	3,00 =	2.480,94
PIANO 5°	63,11 *	0,00 =	189,33
TOTALE SLP RSA	4.350,26		13.050,78 mc
SLP ALLOGGI			
piano	SLP mq	H	cubatura mc
PIANO INTERRATO	0,00 *	0,00 =	0,00
PIANO TERRA	357,92 *	3,00 =	1.073,76
PIANO 1°	407,92 *	3,00 =	1.223,76
PIANO 2°	407,92 *	3,00 =	1.223,76
PIANO 3°	407,92 *	3,00 =	1.223,76
PIANO 4°	407,92 *	3,00 =	1.223,76
PIANO 5°	407,92 *	3,00 =	1.223,76
TOTALE SLP ALLOGGI	2.397,52		7.192,56
RIEPILOGO	SLP mq		cubatura mc
TOTALE	6.747,78		20.243,34

CALCOLO SLP PER PIANI	
piano	SLP mq
PIANO INTERRATO	0,00
PIANO TERRA	1.271,90
PIANO 1°	1.256,65
PIANO 2°	1.256,65
PIANO 3°	1.256,65
PIANO 4°	1.234,90
PIANO 5°	471,03
TOTALE SLP	6.747,78

Superficie a parcheggio di Progetto:

CALCOLO PARCHEGGI			
PARCHEGGIO PUBBLICO	L	P	sub tot
SUP. PARCHEGGIO INTERRATO AD USO PUBBLICO	2,10 *	13,20 =	27,72
	28,50 *	27,00 =	769,50
SUP. PARCHEGGIO ESTERNO AD USO PUBBLICO	3,20 *	22,25 =	71,20
	24,80 *	27,25 =	675,80
TOTALE SUP. PARCHEGGIO PUBBLICO			1.544,22 mq
PARCHEGGIO STRUTTURA	L	P	sub tot
SUP. PARCHEGGIO INTERNO AD USO STRUTTURA	23,18 *	22,35 =	518,07
TOTALE SUP. PARCHEGGIO STRUTTURA			518,07 mq
TOTALE SUP. DESTINATA A PARCHEGGIO			2.062,29 mq

VERIFICA LEGGE TOGNOLI N. 122/89			
SUP. A PARCHEGGIO DA LEGGE TOGNOLI (1mq/10 mc)	2.024,33		mq
SUP. DESTINATA A PARCHEGGIO	2.062,29	> 2.024,33	mq

Le volumetrie e le SLP sopra calcolate, vanno a formare il nuovo carico urbanistico come segue:

la volumetria di progetto, eccedente di 9.497,40 quella esistente, viene generata dalla premialità prevista dal PGT per interventi con destinazione sociale, limitatamente alla parte di edificio destinata a RSA.

Di conseguenza le volumetrie verranno gestite nel seguente modo:

- Volumetria esistente mc. 20.700,43
- Volumetria destinata ad alloggi protetti mc. 15.154,42
- Volumetria ancora disponibile mc. 5.546,01
- Volumetria RSA mc. 15.043,41
- Volumetria eccedente mc. **- 9.497,40**

Detta volumetria in aumento comporta, qualora la destinazione d'uso venisse modificata in corso di validità della convenzione sostituendola con una che non preveda alcuna premialità, la necessità di reperire diritti edificatori pari a: mc. 9.497,40/3,00 ml. = 3.165,80 mq. di SLP.

Il reperimento della SLP dovrà avvenire secondo quanto previsto dal vigente PGT.

In alternativa al reperimento di diritti edificatori sarà possibile monetizzare la differenza applicando l'importo per mq. di SLP quantificato in convenzione.

Per quanto concerne le porzioni destinate ad Alloggi protetti, qualora, sempre in vigore della convenzione, ne venisse modificata la destinazione, andranno ricalcolati gli oneri di urbanizzazione applicando la differenza fra la tariffa agevolata oggi richiesta e le tariffe previste per la nuova destinazione.

Inoltre andranno versati gli importi relativi agli oneri concessori riferiti al costo di costruzione che, data l'attuale destinazione, non vengono oggi versati.

7. RECUPERO DEI MOSAICI ESISTENTI

Sulla facciata nord del fabbricato, lungo la Via N. Sauro, sono presenti due mosaici dell'Artista Bruno Cassinari che verranno rimossi, conservati a cura della Società proponente. Verranno quindi recuperati sulla facciata rivolta su via N. Sauro dell'Edificio 1.



Foto 7 e 8: particolari mosaico in facciata

IL TECNICO

ARCH. FLAVIO BISTRATTIN_____